

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ørnevej 31, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 04-X0002398
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 2.7.2025



Beskrivelse:

Flot sommerhus med skøn placering

Glæd jer til at trække jer tilbage i rolige omgivelser, når ferier og weekender skal bruges hele året rundt i dette fritidshus. Her overtager I nøglerne til en bolig, som er i virkelig flot stand takket være en større istandsættelse i 2016/2017, hvor det meste i boligen blev udskiftet. Huset fremtræder nu yderst indbydende og moderne og er samtidig godt indrettet med et åbent opholdsrum, et værelse og et badeværelse, og udenfor venter jer et brugbart anneks og et praktisk bryggers.

Når vejret tillader det, er det oplagt at opholde jer udenfor på den anseelige træterrasse, der er orienteret fordelagtigt i forhold til solens bane. Her arrangeres havemøblerne, grillen og parasollen, så I dermed har de bedste rammer, når I bruger tiden udendørs. En del af den er endda overdækket. Der er ligeledes plads til, at børnene kan lege og spille bold på græsplænen.

Indenfor er køkkenet og stuen samlet i ét rum, så der er perfekte betingelser for at bruge tiden sammen. Rummet er charmerende med flotte gulve, skønne lysindfald og synlige, mørke bjælker i loftet, som skaber karakter. Køkkenet passer ind i stilen med sine hvide skabe og skuffer og er samtidig udstyret med de nødvendige hvidevarer.

Foruden opholdsrummet får I også glæde af et værelse, der let arrangeres med soveplads og garderobeskab. Ved siden af værelset har I det nydelige badeværelse, som har bruseniche. Annekset giver ekstra plads til overnattende gæster.

Området er perfekt for naturelskerne, der drømmer om skønne rammer til gåturene. Der er ikke langt til Roskilde Fjord og det flotte landskab langs vandet, ligesom der også venter flere smukke arealer, som I kan udforske. Skal I handle ind til gode middage, findes der indkøbsmuligheder en kort køretur væk i Ølsted, som også byder på et pizzeria, en lille kro og togforbindelser.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Gravenslund Bern

Adresse: Ørnevej 31, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 04-X0002398
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 2.7.2025



Adresse: Ørnevej 31, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 04-X0002398
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

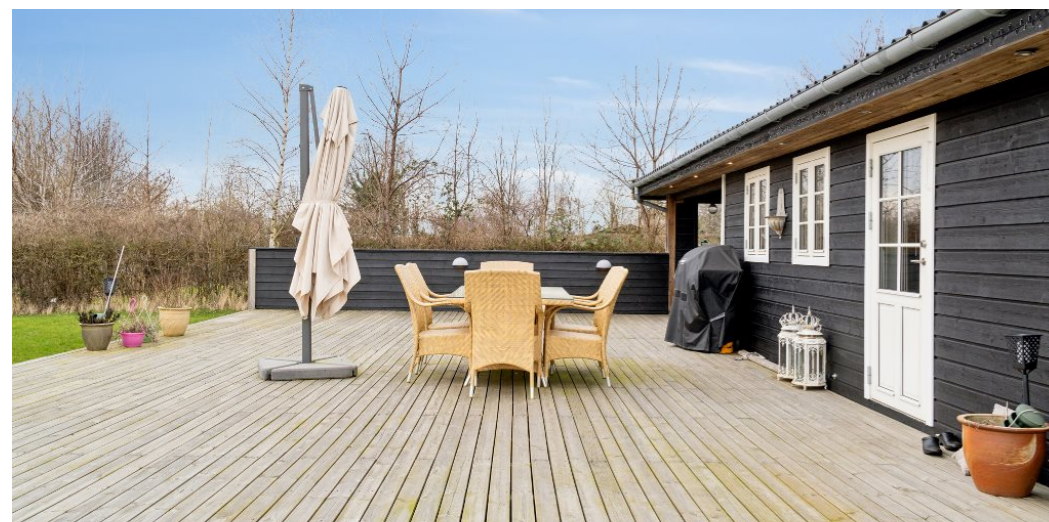
Dato: 2.7.2025



Adresse: Ørnevej 31, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 04-X0002398
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 2.7.2025



Adresse: Ørnevej 31, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 04-X0002398
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 2.7.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 9ev St. Havelse By, Ølsted
BFE-nr.: 2299679
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Elvarme (varmepumpe)
Opført/ombygget år: 1967 / 1991

Arealer*

Grundareal udgør:	1266 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	68 m ²
-heraf Udhus	5 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	75 m ²
Andre bygninger:	12 m ²
-heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus	12 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR- meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

9.3.1982 Landvæsenskommissionskendelse
Kommuneplan/rammeområde 7.S7
Kommuneplan 2021
Spildevandsplan 2022-2032
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Hovgårdens Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.157.000,00
Grundværdi: 436.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 925.600,00
Grundlag for grundskyld: 348.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Tørretumbler mærke: BOSCH
type: Vaskemaskine mærke: BOSCH
type: Køleskab mærke: IKEA
type: Emhætte mærke: IKEA
type: Opvaskemaskine mærke: IKEA
type: Ovn mærke: IKEA

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☐ Ja ☒ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Adresse: Ørnevej 31, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 04-X0002398
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 2.7.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tjenestemændenes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme (varmepumpe)
"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen"

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Kloakering af området:

I forbindelse med Halsnæs Kommunes vedtagelse af ny spildevandsplan, er der vedtaget kloakering for området. Se nærmere info her: <https://halsnaes.dk/borger/miljoe-og-affald/spildevand/faq-ny-spildevandsplan> og <https://halsnaes.dk/politik/dagsordener-og-referater>

Adresse: Ørnevej 31, 3310 Ølsted
 Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 04-X0002398
 Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 2.7.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 4.720,56	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 3.802,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.735,32	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 4.488,75	Indskud til grundejerforeningen
Rottebekæmpelse 2025	kr. 40,13	I alt
Grundejerforeningen Hovgården	kr. 350,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.136,76	

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.784 md./ 117.403 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.788 md./ 93.459 år v/ 26,55 %
 Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
 Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
 Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
 Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 2.7.2025. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.
 Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Ørnevej 31, 3310 Ølsted
 Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 04-X0002398
 Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 2.7.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.111.333,81	1.111.333,81	1.111.333,81	DKK	5,00	81.746,70	29,00	9.95				